



Kanton Graubünden
Cumün da Val Müstair

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Erweiterung Hotel Central**

Impressum

Auftraggeber

Cumün da Val Müstair, Forum, CH-7536 Müstair

Kontaktperson

Luzian Ruinatscha

+41 81 858 72 27

luzian.ruinatscha@cdvm.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2016; Februar 2017

Bearbeitungsstand

3. Mai 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	5
2.6	Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	5
3	Grundlagen	6
3.1	Erweiterung Hotelbetrieb	6
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	6
4.1	Teilrevision Zonenplan	6
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	7
4.3	Bezug zur Gesamtrevision und zur Teilrevision Lico / Central	7

Anhang

Anhang A – Plan Neuzuteilung, 1:500
Anhang B – Bestandes- und Neuzuteilungstabelle

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision Lico/Central (beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. April 2016, genehmigt mit Regierungsbeschluss [RB] Nr. 81 vom 7. Februar 2017) wurde die geplante Erschliessungsstrasse beim Hotel Central in Valchava (Parzellen Nr. 1479, 1480 sowie 1765 und 1478) zur Ermöglichung einer sinnvollen Bebauung geringfügig nach Osten verlegt, vgl. Abb. 1. Die Grundnutzung im Gebiet (Dorfzone A, Art. 19 Baugesetz der Gemeinde Val Müstair, BauG) wurde beibehalten.

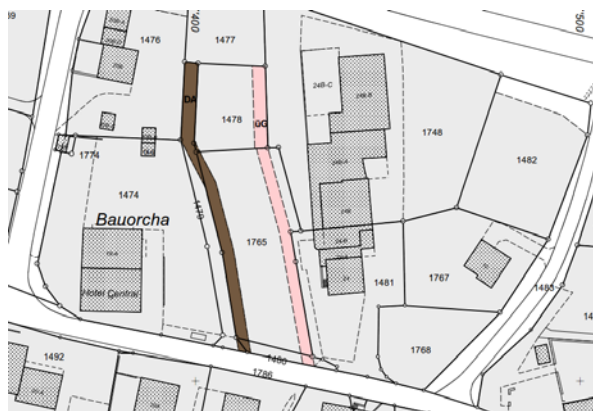


Abb. 1: Lage der geplanten Erschliessungsstrasse, alt = braun, neu = rosa. Auszug Zonenplan Hotel Central, Valchava, 1:1000 vom 27. April 2016

Mittlerweile konkretisieren sich die Erweiterungsabsichten des Hotels Central. Um eine optimale Entwicklung des Betriebs zu ermöglichen und eine langfristige Hotelnutzung sicherzustellen, soll die Erweiterungsfläche nun vollständig der Hotelzone A (Art. 22 BauG) zugewiesen werden. Gleichzeitig soll die Geometrie der geplanten Strasse im Bereich der Parzelle Nr. 1478 optimiert werden.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen zur Realisierung einer zweckmässigen Erweiterung des Hotel Central geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Val stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2013, genehmigt mit Regierungsbeschluss RB Nr. 800 vom 13. September 2016.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel:	November 2016
Vorprüfung	30. Januar 2017
Mitwirkungsaufgabe:	20. Februar – 22. März 2017
Beschluss Gemeindeversammlung:	3. Mai 2017
Beschwerdeaufgabe:	11. Mai – 9. Juni 2017
Genehmigung Regierung:	Sommer 2017

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 30. Januar 2017 äusserten sich die Amtsstellen im Wesentlichen positiv zu den vorgesehen Anpassungen.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 20. Februar bis 22. März 2017 sind keine Eingaben eingegangen.

2.5 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 2017 beschlossen.

2.6 Beschwerdeaufgabe / Genehmigung

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 11. Mai bis 9. Juni 2017 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Erweiterung Hotelbetrieb

Gemäss ursprünglichem Konzept war vorgesehen, dass der bestehende Hotelbetrieb auf Parzelle Nr. 1474 nach Norden erweitert wird. Dazu ist im Generellen Gestaltungsplan ein Baubereich festgelegt (vgl. Abb. 2). Die Trauf- und Firsthöhe dieser Neubauten muss diejenige des bestehenden Gebäudes fortführen.

Aufgrund der konkretisierten Projektstudien und neuen Eigentümerstrukturen im Gebiet beabsichtigt der Hotelbetrieb nun in erster Linie einen Neubau im Bereich der Parzellen Nr. 1474, 1479 und 1765.

Zur langfristigen Sicherstellung des Hotelbetriebs «Central» werden die entsprechenden Flächen der Hotelzone A zugewiesen. Ebenfalls wird der bestehende Baubereich B auf Parzelle Nr. 1474 aufgehoben.

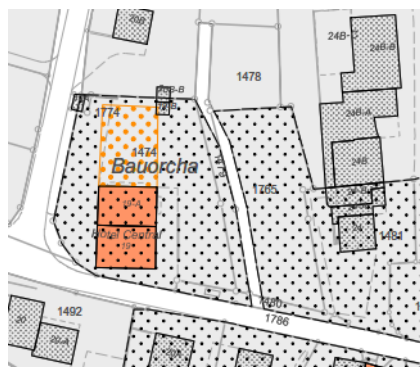


Abb. 2: Auszug Genereller Gestaltungsplan, Valchava, 1:2000: Baubereich B Hochbauten.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Die bis anhin in der Dorfzone A (Art. 19 BauG) liegenden Flächen der Parzellen Nr. 1479 (bis neuer Grenze zur Parzelle Nr. 1476 und 1478), Nr. 1765 und Nr. 1480 (westlich der neu geplanten Erschliessungsstrasse) werden vollumfänglich der Hotelzone A (Art. 22 BauG) zugewiesen.

Aufgrund der optimierten Parzellierung wird auf der aktuellen Parzelle Nr. 1478 eine Teilfläche von rund 3.5 m² im Norden neu der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen wobei gleichzeitig im Süden eine Teilfläche von rund 2 m² der Dorfzone A zugerechnet wird (vgl. dazu Kapitel 4.3).

4.1.1 Bauzonenflächenkompensation

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Umzonung von Dorfzone A in Hotelzone A bei gleichzeitiger Umlagerung einer Dorfzone A und einer Zone übriges Gemeindegebiet. Aufgrund der neuen Parzellierung resultiert eine Reduktion der Bauzonenfläche von total rund 1.5 m² (vgl. Anhang B).

4.1.2 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die Parzellierung des Gebiets wird vor Genehmigung der Teilrevision anzupassen sein. Die Parzellen Nr. 1474, 1479, 1480 sowie 1765 stehen im Eigentum des Hotelbetriebs Central. Für diese Flächen bestehen Überbauungsabsichten. Die Parzelle Nr. 1478 ist nur durch die Umlegung der Erschliessungsstrasse von der vorliegenden Teilrevision betroffen. Die Bauzonenfläche (nicht aber die Gesamtfläche) der Parzelle Nr. 1478 vergrössert sich aufgrund der neuen Parzellierung um insgesamt 1.5m².

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Baubereich B auf Parzelle Nr. 1474 wird aufgehoben. Der Ortsbildschutzbereich (Art. 43 BauG) wird im Bereich der künftigen Dorfzone A neu festgelegt und im Bereich der künftigen Zone übriges Gemeindegebiet aufgehoben.

4.3 Bezug zur Gesamtrevision und zur Teilrevision Lico / Central

Mit RB Nr. 800/2016 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung Val Müstair genehmigt. Aufgrund der Teilrevision Lico / Central vom 27. April 2016 wurde das Genehmigungsverfahren für

- die Zone übriges Gemeindegebiet auf den Parzellen Nr. 1478, 1479, 1480 und 1765, sowie
- für die Dorfzone A auf den Parzellen Nr. 1478, 1480 und 1765 (soweit Flächen betroffen sind, welche anlässlich der Teilrevision Lico / Central neu der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen worden sind)

sistiert (vgl. Dispositiv Ziffer 5 Buchstabe a und b).

Mit RB Nr. 81/2017 wurde im Anschluss die Teilrevision Lico / Central genehmigt. Basierend auf dem Schreiben der Gemeinde vom 27. Dezember 2016 wurden im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision Erweiterung Hotel Central die folgenden Flächen sistiert (vgl. Dispositiv Ziffer 1):

- Parzelle Nr. 1478 Ost: Teilfläche der Zone übriges Gemeindegebiet, welche in der Dorfzone A verbleiben soll.
- Parzelle Nr. 1479, 1480 und 1765: Rund 165 m² der Dorfzone A, die neu der Hotelzone A zugewiesen werden.

Vgl. dazu auch Anhang A (Plan Neuzuteilung) und Anhang B (Bestandes- und Neuzuteilungstabelle).

Chur, 3. Mai 2017, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz